

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA JMSS MARIBOR

V veljavi

Po spremembi

Zamenjava najemnega stanovanja

17. člen (zamenjave stanovanj)

(1) Sklad v okviru svojih možnosti omogoča zamenjave stanovanj in pri tem upošteva spremenjene potrebe najemnikov stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje) in višini najemnine ter drugih stroških za uporabo stanovanja. Pred zamenjavo stanovanja mora najemnik v celoti poravnati vse obveznosti za stanovanje, ki ga zapušča.

(2) O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja sklad odloča skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, in veljavnim pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti sklada

C. PRODAJA – RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Splošno

25. člen (metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem)

(1) Sklad razpolaga z nepremičnim premoženjem na podlagi naslednjih metod:

- javne dražbe,
- javnega zbiranja ponudb in
- neposredne pogodbe.

(2) Prodajo nezasedenih stanovanj sklad izvede po metodi javne dražbe.

(3) Prodajo zasedenih stanovanj sklad izvede po metodi javnega zbiranja ponudb, pri čemer imajo najemniki pod enakimi pogoji predkupno pravico.

(4) Prodaja stvarnega premoženja z neposredno pogodbo se opravi na podlagi sklepa posebne komisije za neposredno prodajo nepremičnin sklada, ki jo na predlog direktorja imenuje nadzorni svet sklada.

(5) Vse metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem se izvedejo skladno z veljavno zakonodajo.

Ocenitev predmeta razpolaganja

26. člen (ocenitev vrednosti premoženja)

(1) Premoženje, ki je predmet razpolaganja, mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno. Cenitev opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin skladno z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem.

(2) Na dan sklenitve pravnega posla cenitev ne sme biti starejša od omejitve, določene v veljavni zakonodaji.

Zamenjava najemnega stanovanja

17. člen (zamenjave stanovanj)

(1) Sklad v okviru svojih možnosti omogoča zamenjave stanovanj in pri tem upošteva spremenjene potrebe najemnikov stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje) in višini najemnine ter drugih stroških za uporabo stanovanja. Pred zamenjavo stanovanja mora najemnik v celoti poravnati vse obveznosti za stanovanje, ki ga zapušča.

(2) O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave stanovanja sklad odloča skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, in veljavnim internim pravilnikom o zamenjavah stanovanj.

C. PRODAJA – RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Splošno

25. člen (metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem)

(1) Sklad razpolaga z nepremičnim premoženjem na podlagi naslednjih metod:

- javne dražbe,
- javnega zbiranja ponudb in
- neposredne pogodbe.

(2) Prodajo nezasedenih stanovanj sklad praviloma izvede po metodi javne dražbe.

(3) Prodajo zasedenih stanovanj sklad praviloma izvede po metodi javnega zbiranja ponudb.

(4) Prodaja stvarnega premoženja z neposredno pogodbo se opravi na podlagi sklepa posebne komisije za neposredno prodajo nepremičnin sklada, ki jo na predlog direktorja imenuje nadzorni svet sklada.

(5) Vse metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem se izvedejo skladno z veljavno zakonodajo.

(6) Pri postopkih prodaje nepremičnega premoženja sklad upošteva predkupna upravičenja v skladu z veljavnima Stvarnopravnim zakonikom in Stanovanjskim zakonom.

Ocenitev predmeta razpolaganja

26. člen (ocenitev vrednosti premoženja)

(1) Premoženje, ki je predmet razpolaganja, mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno. Cenitev opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ali sodni cenilec, kot je določeno v zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem.

(2) Na dan sklenitve pravnega posla cenitev ne sme biti starejša od omejitve, določene v veljavni zakonodaji.

27. člen (prodaja zasedenih stanovanj)

(1) Sklad pripravi predlog prodaje zasedenega stanovanja na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje.

(2) Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

28. člen (stroški prodaje po postopku javne dražbe)

(1) Stroške cenitve nepremičnine, priprave prodajne pogodbe in morebitne izdelave energetske izkaznice krije prodajalec.

(2) Stroške davka na promet z nepremičninami, stroške notarske overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in stroške vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo krije kupec.

29. člen (stroški prodaje po postopku javnega zbiranja ponudb)

(1) Stroške cenitve nepremičnine, priprave prodajne pogodbe in morebitne izdelave energetske izkaznice krije prodajalec.

(2) Stroške davka na promet z nepremičninami, stroške notarske overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in stroške vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo krije kupec.

30. člen (stroški pri neposredni prodaji nepremičnine)

(1) Vse stroške v zvezi s pripravo prodajne pogodbe, cenitvijo nepremičnine, morebitno izdelavo energetske izkaznice, overitvijo podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu, davki in prispevki ter vpis v zemljiško knjigo plača kupec.

27. člen (izjeme pri določitvi vrednosti nepremičnine)

(1) Nepremično premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih, določenih v zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem.

(2) Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

28. člen (stroški prodaje po postopku javne dražbe)

(1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi javne dražbe nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.

(2) Pri prodaji po metodi javne dražbe praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeno stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.

29. člen (stroški prodaje po postopku javnega zbiranja ponudb)

(1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi javnega zbiranja ponudb nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.

(2) Pri prodaji po metodi javnega zbiranja ponudb praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeno stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.

30. člen (stroški pri neposredni prodaji nepremičnine)

(1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi neposredne pogodbe nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.

(2) Pri prodaji po metodi neposredne pogodbe praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeno stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.

31. člen (javno-zasebno partnerstvo)

(1) Sklad omogoča pridobivanje lastnih stanovanj občanom ustanoviteljic sklada s prodajo zasedenih stanovanj najemnikom sklada po modelu javno zasebnega partnerstva.

(2) Sklad omogoča pridobivanje lastnih stanovanj občanom ustanoviteljic sklada s prodajo ali nakupom novozgrajenih in drugih praznih stanovanjskih enot po modelu javno zasebnega partnerstva

(3) Prodaja oziroma nakup stanovanj po prvem in drugem odstavku tega člena se izvede na podlagi javnega razpisa z javnim zbiranjem ponudb pod objavljenimi pogoji. Besedilo javnega razpisa potrди nadzorni svet sklada.

31. člen (javno-zasebno partnerstvo)

(1) Sklad omogoča ravnanje (razpolaganje in pridobivanje) z nepremičnim premoženjem po modelu javno-zasebnega partnerstva.

(2) Pogoji sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se določijo z vsakokratnim javno objavljenim razpisom in veljavno zakonodajo s področja javno-zasebnega partnerstva. Besedilo javnega razpisa potrди nadzorni svet sklada.

